QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Mejju 2017

Numru 2

Rikors Numru 27/09 GG

Robert Anastasi ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti (a) Ugo Alberto Harvey, (b) Helene Anastasi, (c) Anna Victoria Rangoni Machiavelli, (d) Bianca Lettizia Rocca u (e) Renata Mango; Antonio sive Tonio Ganado; Vanni Ganado, Maria Galea, Rita Buttigieg, Maria Grech, Anna Ganado, Maria Paris, Robert Randon, Anna Camilleri, Avukat Dr. Philip Farrugia Randon, Martin Farrugia Randon, Maria Theresa sive Marisa Ellul Sullivan Josephine Farrugia Randon bhala uzufruttwarja, Stanley Farrugia Randon, Roberta Fenech

v.

Direttur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat r-rikors promotur tat-18 ta' Mejju, 2009, ta' Robert Anastasi nomine et, fejn jinghad:

“Illi huma gew notifikati b’att gudizzjarju bid-data 12 ta’ Mejju 2009 (kopja Dok A) li biha l-intimat offra s-somma ta’ erba’ mija disgha u ghoxrin elf disgha mija u disgha u sebghin Euro (€429,979.00) kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art fil-limiti ta’ Haz-Zabbar/il-Kalkara tal-kejl ta’ madwar 3,000 metru kwadru murija bhala Plot B fuq il-pjanta P.D. no. 169_82_1 kopja annessa bhala Dok B li tmiss min-Nofsinhar ma’ proprjeta’ ta’ Splitz Company Limited, mill-Lvant ma’ Triq Wied Ghammieq u mill-Punent ma’ proprjeta’ ta’ Mary Grech Ganado u ohrajn skont l-istima u pjanta fl-Avviz tal-Gvern numru 182 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta’ Marzu 2007 (kopja Dok C);

“Illi l-esponenti ghandhom flimkien il-kwota indiviza ta’ 444/600 parti ta’ l-art kollha indikata bhala Plot B tal-kejl skont huma ta’ 3,010 (u mhux 3,000) metru kwadru ghalhekk sehemhom mill-kumpens offert huwa ta’ €318,184.46;

“Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jitolbu u jindikaw minflok is-somma ta’ €1,454,305.72 (miljun erba’ mija u erba’ hamsin elf tlett mija u hames Euro u tnejn u sebghin centezmu) kif bazata fuq l-istima tal-AIC Conrad Thake tat-18 ta’ Lulju 2008 (ta’ €1,965,278.00 tal-intier kopja annessa bhala Dok D);

“Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom ghall-kwota ta’ 444/600 tal-art imsemmija u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur tal-Artikolu Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.”

Rat is-sentenza tal-Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet tat-22 ta’ Mejju, 2013, fl-ismijiet premessi, li permezz taghha gie deciz:

“filwaqt illi qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jiddikjara l-art bhala wahda fabbrikabli kwantu ghall-kejl ta’ 1570 metru kwadru u agrikola kwantu ghall-1440 metru kwadru, qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art fil-limiti ta’ Haz-Zabbar/il-Kalkara tal-kejl ta’ madwar 3,010 metru kwadru murija bhala Plot B fuq il-pjanta P.D. no. 169_82_1 li tmiss min-Nofsinhar ma’ proprjeta’ ta’ Spitz Company Limited, mill-Lvant ma’ Triq Wied Ghammieq u mill-Punent ma’ proprjeta’ ta’ Mary Grech Ganado u ohrajn fl-ammont ta’ seba mija u ghoxrin elf tlett mija u tmien euro u sitt centezmi (€720,308.6) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

“L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit

mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord."

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija kawza sabiex ikun iffissat il-kumpens ghall-esproprijazzjoni ta' art li sehhet b'dikjarazzjoni tal-President tal-5 ta' Settembru 1978 wara illi r-rikorrenti sidien ma accettawx il-kumpens lilhom offert mill-intimat Direttur tal-Art. L-azzjoni ghalhekk hija wahda identifikabbli fil-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Ghall-kompletezza tal-kwadru kollu, kif jemergi mill-provi, din l-art kienet esproprijata fl-1978 u dwarha kienet saret valutazzjoni mill-Perit Oscar Caruana Montaldo ghan-nom tal-awtorita' fis-26 t'Ottubru 1982. Bis-sahha tal-Att I tal-2006 kienet pubblikata dikjarazzjoni gdida tal-President bid-data tal-25 ta' Mejju 2006 u mxandra fil-Gazzetta tal-Gvern fl-1 ta' Marzu 2007. Din id-dikjarazzjoni, filwaqt illi taghmel referenza ghad-dikjarazzjoni tal-5 ta' Settembru 1978 tiddikjara ukoll illi l-kumpens offert ghall-esproprju tal-intier tal-art huwa ta' Lm230,960 (€537,992.1) kif stmat mill-perit Frederick H. Valentino. Dan l-Att jipprovdi inter alia, illi l-valur ta' dawk l-esproprijі li ghalihom ma kienx inhareg Avviz ghal-Ftehim qabel l-2005 ghandu jkun l-valur kurrenti fis-sena 2005. Dan l-Att biddel ukoll il-kriterji tad-definizzjoni ta' art li tkun tajba ghall-bini u dik agrikola;

"Id-dikjarazzjoni l-gdida tal-President tal-25 ta' Marzu 2006 kienet notifikata lir-rikorrenti mill-awtorita' permezz ta' ittra ufficjali tat-12 ta' Mejju 2009 u in segwitu ta' din r-rikorrenti intavolaw din il-procedura bil-pretensjoni illi l-art ghandha valur akbar minn dak lilhom offert. Huma qeghdin jistriehu fuq l-istima maghmula mill-perit arkitett taghhom li xehed f'dawn il-proceduri u li spjega li l-art hija in parti fabrikabbli kwantu ghall-1570 metru kwadru u agrikola kwantu ghal 1440 metru kwadru rimarrenti. Filwaqt illi l-parti fabrikabbli ghandha valur ta' €1,223 kull metru kwadru dik agrikola ghanda valur ta' €31 kull metru kwadru;

"Ir-rikorrenti qeghdin jistriehu ukoll fuq l-valur ta' kumpens moghti minn dan il-Bord ghall-esproprju ta' art adjacenti ghal dik in mertu fejn inghata kumpens ta' €1,572,327.00. Ir-rikorrenti jirreferu ghas-sentenza fl-ismijiet Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet deciza fil-5 ta' Gunju 2008. Dik kienet kawza dwar esproprju ta' art fl-2007 intiza bhala parti mill-progett ta' Smart City li kellha kejl ta' cirka 6,647 metru kwadru. Minn din l-art ir-rikorrenti kellhom sehem ta' 161/180 u l-art kellha 1,140 metru minnhom fabrikabbli u r-rimarrenti 5,507 kienet agrikola. F'dik il-kawza, izda, l-periti membri ma kienux spjegaw kemm kien il-valur tal-parti agrikola u dik fabrikabbli u taw biss valur globali ghall-kejl ta' art li teknikament huwa d-doppju tal-art mertu tal-kawza odjerna. Ghall-ahjar

intenditment il-parti fabrikabbli tal-kawza odjerna ghandha kejl ta' 1440 metru kwadru filwaqt illi dik tal-kawza citata hija ta' 1140 metru kwadru. Il-parti agrikola imbaghad hija ta' 1550 m.k f'din il-kawza u 5507 fil-kawza citata. Fil-kawza citata ma jirrizultax kemm mill-valur kien allokat ghall-parti fabrikabbli u kemm ghall-parti agrikola, ghaliex il-periti membri tal-Bord f'dik il-kawza kienu taw valutazzjoni globali. Ir-rikorrenti jallegaw, mhux per via ta' xhieda izda b'dikjarazzjoni fin-nota li biha esebew kopja tas-sentenza msemmija, illi l-art in mertu hija "adjacenti fl-istess akwati" izda kien jispetta lilhom illi jippruvaw dan il-fatt jekk tassew huwa hekk;

"Dwar il-materja hawn devoluta l-Bord kien assenja biex jassistuh lil tnejn mill-periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-atti ikkonkludew illi l-parti tal-art fabrikabbli ghandha tkun kompensata bil-valur ta' €926,766 filwaqt illi dik agrikola bil-valur ta' €36,100 jigifieri €962,866 (ghas-sehem indiviz tar-rikorrenti kif aktar tard jikkonfermaw fir-risposti in eskussjoni l-istess periti membri). Wara li sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri baqghu tal-istess fehma dwar il-valutazzjoni minnhom raggunta. Huwa evidenti minn ezami tal-atti illi l-periti membri kienu zbaljati meta ddikjaraw li l-parti fabrikabbli ghandha kejl ta' 1970 metri kwadri u dan jidher li hu *lapsus calami* stante li jemergi b'mod inkonfutabbli illi l-area fabrikabbli ghandha fil-fatt kejl ta' 1570 metri kwadri ghalkemm ripetut u fir-relazzjoni addizzjonali taghhom. Huma zbaljati ukoll meta jghidu (para 7 fol 58) illi l-art ghandha kejl ta' 1147 mk fabrikabbli u 1080.4 mk agrikola. Ghalhekk jehtieg aggustament f'dawn il-figuri;

"Illi meta wiegbu ghad-domandi in eskussjoni l-periti membri ddikjaraw illi "Artijiet fil-vicin jew tal-istess natura u simili fl-1 ta' Jannar 2005, kienu jiswew in kwantu ghal dik fabrikabbli cirka Ewro 597-il metru kwadru u dik agrikola Ewro 24.70 il-metru kwadru" (ara fol 48). Ghalhekk il-Bord ser jghaddi biex jiddertermina din il-kawza fuq dawn l-valuri billi japplika r-rata ta' €597 kull metru kwadru ghal dik fabrikabbli u l-valur ta' €36,100 ghal dik agrikola. B'hekk il-porzjon art ta' natura fabrikabbli ghandha l-valur ta' €937,290. Issa r-rikorrenti ghandhom sehem ta' 444/600 minn din l-art indivizia, u stante li l-valutazzjoni tal-periti membri inghatat fuq l-intier tal-art, hawn ukoll ser issir apporzjonament pro rata. Rizultat ta' dan, l-valur ta' sehem ir-rikorrenti mill-art fabbrikabli huwa ta' €693,594.60 filwaqt illi l-valur tas-sehem taghhom mill-parti agrikola huwa ta' €26,714 ;"

Rat ir-rikors tal-appell tas-Direttur tal-Artijiet tal-11 ta' Gunju 2013, li permezz tieghu, filwaqt li ghamel referenza ghall-provi prodotti u ghall-provi producibbli f'dan l-istadju, talab li din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata tat-22 ta' Mejju, 2013, billi (a) filwaqt li tikkonferma li l-appellati

ghandhom jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut, bhala libera u franka l-imsemmija art, (b) tvarja l-istess sentenza billi tiffissa dak il-kumpens li verament u realment jirrifletti l-valur tal-proprjetà de quo. Bl-ispejjez kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appellati li in forza taghha, u ghar-ragunijiet minnhom premessi, filwaqt li kkontestaw l-appell principali u l-aggravji tad-Direttur appellant, ipprevalew ruhhom mill-istess appell principali sabiex ressqu l-appell incidentali taghhom limitatament fir-rigward tal-kumpens stabbilit mill-Bord. Ghalhekk fl-appell incidentali, filwaqt li saret referenza ghall-provi kollha prodotti quddiem il-Bord jintalab illi din il-Qorti tichad l-appell principali u tilqa' l-appell incidentali taghhom u konsegwentement tvarja s-sentenza appellata, billi tistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom fis-somma ta' €1,454,305.72 tal-kwota taghhom ta' 444/600, kif mitlub, jew ammont verjuri li jkun izjed minn dak offert u minn dak stabbilit mill-Bord, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti principali.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell taghhom waqt is-seduta tal-4 ta' April, 2017, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi dan il-kaz jitratta esproprju permezz ta' xiri assolut ta' bicca art li tinsab fil-limiti ta' Haz-Zabbar/il-Kalkara, tal-kejl ta' madwar 3000 metru kwadru, u senjatament il-plot immarkata bl-ittra B fil-pjanta li ggib referenza P.D. No. 169_82_1. L-art in kwistjoni, flimkien ma' plot A tal-kejl ta' 410 metru kwadru, kienu suggett tal-esproprju hekk kif deskritti fl-avviz numru 182 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu, 2007. Ir-rikorrenti appellati kollha ghandhom il-kwota ndiviza ta' 444/600 bejniethom tal-plot B. Huma kienu mgharrfa permezz tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Mejju, 2009, mill-intimat Direttur tal-Artijiet, li l-art in kwistjoni kienet meqjusa in kwantu ghas-superfici ta' circa 1,550 metru kwadru bhala art fabbrikabbli u in kwantu ghas-superfici ta' 1,440 metru kwadru bhala art agrikola, li ghaliha kienet qeghda tigi offerta s-somma ta' €429,979 bhala kumpens, ghall-intier tal-porzjon B, skont l-istima tal-perit Fred H. Valentino.

Ir-rikorrenti appellati m'accettawx dan il-kumpens peress li kienu qeghdin jippretendu li jigu kkumpensati s-somma ta' €1,454,305.72, ghas-sehem taghhom ta' 444/600, skont ir-rapport tal-perit li kien inkarigat minnhom, Conrad Thake, li kien ta stima ta' €1,965,278 ghall-intier tal-porzjon B. Il-perit *ex parte* tar-rikorrenti xehed u pprezenta valutazzjoni fejn jispjega li l-istima tieghu hija bbazata fuq ir-rata ta' €31.09 kull metru kwadru ghal dik li hija art agrikola, li meta wiehed iqis

li hemm 1440 metri kwadri, din giet stmata fis-somma ta' €34,950. L-art fabbrikabbli, fl-estent ta' 1570 metru kwadru, giet valutata bir-rata ta' €1,223 ghal kull metru kwadru. Ghalhekk ir-rikorrenti ntavolaw il-proceduri odjerni.

L-appell principali tad-Direttur intimat jissejjes fuq tliet aggravji principali, senjatament (1) li ma nghatax smigh xieraq da parti tal-Bord; (2) il-Bord naqas milli jaghmel interpretazzjoni u applikazzjoni korretta tal-ligi; u (3) il-valur ta' €720,308.60 akkordat mill-Bord ghat-trasferiment tal-art in kwistjoni huwa rreali u ezorbitanti.

In kwantu l-ewwel aggravju fl-appell principali, jinghad li d-Direttur intimat ma nghatax smigh xieraq peress li jilmenta li ghalkemm kull parti nghatat il-fakultà li taghmel nota ta' sottomissjonijiet peress li l-appellati qatt ma pprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom huwa kien sorpriz meta fis-seduta tat-22 ta' Mejju, 2013, inghatat is-sentenza, minghajr ma kellu c-cans li jaghmel in-nota ta' sottomissjonijiet tieghu. Jargumenta li gie zvantaggat ghall-ahhar, peress li ma nghatax smiegh xieraq mill-Bord li ghandu jwassal ghan-nullità tas-sentenza.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan l-ewwel aggravju tad-Direttur appellant huwa al kwantu fieragh. Jibda billi jigi nnutat li fis-seduta tat-3 ta' Ottubru, 2012, meta r-rikors kien differit ghas-sentenza, l-partijiet

inghataw il-fakultà li jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet, bi zmien xahar lir-rikorrenti bil-visto tal-intimati li jkollhom xahar minn dakinhar ghar-risposta. Huwa minnu li r-rikorrenti m'ghamlux uzu mill-fakultà li nghatat lilhom li jipprezentaw in-nota taghhom, izda jekk kemm-il darba d-Direttur intimat kien ihoss li kien importanti ghalih li jaghmel nota ta' sottomissjonijiet ma kien hemm xejn li jwaqqfu milli jaghmel in-nota tieghu fiz-zmien moghti lilu. Aghar minn hekk, jigi osservat ukoll nuqqas iehor cioè, li minkejja li wara l-istess seduta nghataw zewg differimenti fejn l-intimat seta' facilment talab li jinghata l-opportunità li jaghmel in-nota tieghu minkejja li kien iddekorra t-terminu moghti lilu, lanqas dan ma sar. Mhux accettabbli li parti thalli terminu moghti lilha minn Qorti jew Bord jghaddi inutilment u mbaghad tilmenta minn nuqqas ta' smigh xieraq, meta l-istess Bord ghadda biex jaghti s-sentenza. Kif gustament josservaw l-appellati fir-risposta taghhom, id-Direttur appellant ma jistax wara l-passività tieghu jippretendi li din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata fuq dan l-aggravju ta' nuqqas ta' smigh xieraq meta n-nuqqas fil-verità hija mputabbli lilu.

Ghalhekk dan l-ewwel aggravju tad-Direttur appellant fl-appell principali ma jimmeritax li jintlaqa'.

Fit-tieni aggravju tad-Direttur appellant jinghad illi l-Bord tal-Arbitragg naqas milli jaghmel interpretazzjoni u applikazzjoni korretta tal-ligi meta

addotta r-rapport li hejjew il-periti membri li jinghad kien nieqes minn kull tip ta' motivazzjoni dwar ragunijiet li ghalihom dawn waslu biex iffissaw il-kumpens li gie stabbilit ghax-xiri tal-art. Jilmenta li r-rapport tal-periti huwa nieqes mid-dettalji kif jistabbilixxi l-Artikolu 25(3A) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

F'dan il-kaz ukoll, din il-Qorti ma tqisx li d-Direttur appellant ghandu ragun. Dan jinghad wara li qieset l-imsemmi Artikolu 25(3A) tal-Kap. 88, (Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici), li tassew jelenka dak li ghandu jkun fih rapport tekniku ta' valutazzjoni li jigi pprezentat fi proceduri simili, meta jinghad illi:

> "(3A) Meta r-rapport imsemmi fis-subartikolu (3) ikun jikkonsisti f'valutazzjoni, ir-rapport għandu jsemmi:
>
> "(a) id-data tal-valutazzjoni;
>
> "(b) id-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
>
> "(ċ) l-istat li jiġi kkalkulat li l-proprjetà kienet fih fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà;
>
> "(d) l-użu li kien qed isir mill-proprjetà fid-data li saret riferenza għaliha meta ġiet valutata l-proprjetà, inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-proprjetà kenitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħal ma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;
>
> "(e) l-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-proprjetà tkun ġiet valutata b'riferenza għalihom.
>
> "Il-membri tal-lista għandhom jagħmlu l-aħjar li jistgħu biex jivvalutaw il-proprjetà fuq bażi ta' riferenza għal operazzjonijiet paragunabbli."

Applikati dawn il-kriterji ghall kaz in ezami, jirrizulta li ghalkemm il-periti membri appuntati mill-Bord kienu generici fir-rapport taghhom, in kwantu

ddikjaraw li hadu konjizzjoni tal-provi u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, huma accedew fuq il-post sabiex infurmaw ruhhom ahjar dwar l-ambjent tal-proprjetà, taw deskrizzjoni tal-art, u qiesu kemm il-kumpens offert mid-Dipartiment, kif ukoll il-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Jghidu wkoll, li wara li kkunsidraw dan kollu, kif ukoll, id-dispozizzjonijiet tal-ligi applikabbli (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), bhala rizultat waslu ghall-opinjoni taghhom illi tali art kellha tigi stmata €36,100 fir-rigward ta' dik il-parti tal-art meqjusa bhala art agrikola (1440 metru kwadru) u €926,766 in kwantu ghal dik il-parti meqjusa fabbrikabbli (1970 metru kwadru), bil-valur komplessiv ta' €962,866. Ghalkemm il-periti in kwistjoni ma tawx wisq dettalji fir-rapport taghhom, ghandu jinghad ukoll li meta wiegbu l-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-istess Direttur intimat, elaboraw u mmotivaw ahjar ir-rapport taghhom billi spjegaw kif waslu ghall-valutazzjoni taghhom. Dan ghamluh billi spjegaw li artijiet fil-vicin u tal-istess natura u simili ghal dik in kwistjoni, fl-1 ta' Jannar 2005, kienu jiswew in kwantu ghal dik fabbrikabbli circa r-rata ta' €597 ghal kull metru kwadru, filwaqt dik agrikola f'dawk l-inhawi u cirkostanzi simili bir-rata ta' €24.70 ghal kull metru kwadru. Ghalhekk meta tqis dan kollu, il-Qorti tinsab sodisfatta li d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 23(3A) gew osservati mill-periti membri.

Inoltre jirrizulta wkoll li l-Bord osserva li l-periti membri sforz ta' *lapsus calami* zbaljaw meta ndikaw l-art fabbrikabbli li ghandha l-kejl ta' 1970

metri kwadri, (liema kejl kien jinkludi l-porzjon art immarkata fuq il-pjanta bl-ittra A, li ma kenitx tifforma part mill-proceduri odjerni). Filwaqt li kellu jirrizultalhom li l-qies ta’ porzjon fabbrikabbli suggett tal-proceduri odjerni kien ta’ 1570 metri kwadri, liema zball kien ripetut fir-rapport addizzjonali taghhom meta qiesu li sehem ir-rikorrenti kien ta’ 444/600. Dan l-istess zball jidher li nkorrew fih ir-rikorrenti fil-paragrafu 10 tar-risposta taghhom. Sussegwentement, il-Bord adotta ir-rati hawn qabel imsemmija, stabbiliti mill-periti membri, sabiex wasal ghall-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati, kif ukoll ha qies tal-fatt li r-rikorrenti ghandhom sehem ta’ 444/600, u sar apporzjonament *pro rata*, sabiex wasal ghall-valur ta’ €693,594.60 ghall-art fabbrikabbli u l-valur ta’ €26,714 ghall-art agrikola.

Ghalhekk meta tqis dan kollu, din il-Qorti certament ma tistax tghid li nghatat interpretazzjoni jew li saret applikazzjoni hazina tal-ligi, u wisq anqas li l-Bord addotta r-rapport tal-periti membri fl-ghama, peress li c-Chairman tal-Bord jirrizulta li kien korrett fl-osservazzjonijiet maghmula minnu. Isegwi li lanqas dan it-tieni aggravju tad-Direttur intimat ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

Kemm l-appell principali tad-Direttur intimat, kif ukoll dak incidentali tar-rikorrenti jattakkaw il-kumpens moghti mill-Bord fis-somma ta’ €720,308.60. Izda filwaqt li d-Direttur intimat permezz tat-tielet aggravju

tieghu jilmenta li dan il-valur huwa rreali u ezorbitanti, li ma jirriflettix il-valur tal-art li kieku din kellha tinbiegh fis-suq minn sidha volontarjament, ir-rikorrenti jinsistu permezz tal-appell incidentali taghhom li l-ammont stabbilit mill-Bord ma jirriflettix il-valur reali tal-art fl-1 ta' Jannar, 2005, tenut kont ta' diversi fatturi u ghalhekk isostnu li l-kumpens xieraq dovut lilhom kellu jkun dak ta' €1,454,305.72 (ibbazata fuq l-istima tal-perit *ex parte* Conrad Thake).

In kwantu t-tielet aggravju tad-Direttur intimat, li jilmenta li l-valur akkordat mill-Bord huwa esagerat, jigi nnutat li l-Bord adotta rati stabbiliti mill-periti membri tieghu wara li dawn ghamlu paragun ma' stima ta' artijiet fil-vicinanzi ghal dik in kwistjoni. Kien jispetta lid-Direttur intimat li jekk kemm-il darba kellu xi informazzjoni dwar il-valur ta' art kumparabbli ghal dik in kwistjoni, fiz-zmien meqjus rilevanti ghall-vertenza, li jressaq tali prova ghall-konsiderazzjoni tal-periti appuntati mill-Bord u dan sabiex isostni l-istima mressqa minnu. Jista' jkun ukoll li r-rata adoperata mill-periti membri tal-Bord titqies bhala wahda soggettiva. Gialadarba, izda, l-istima, jew ahjar ir-rata msemmija mill-periti membri, hekk kif adottata mill-Bord, tirrizulta motivata minn ezercizzju komparattiv li sar mill-periti membri ta' kemm jiswew artijiet fil-vicin jew ta' l-istess natura u simili fl-1 ta' Jannar, 2005, b'tali mod li allura jispjegaw x'wassalhom biex jaddottaw dik ir-rata, din il-Qorti ma tarax li jezistu ragunijiet validi mressqa mid-Direttur intimat permezz tat-

tielet aggravju tieghu li jwassluha li tiddeciedi li tiddisturba l-konkluzjoni milhuqa mill-Bord.

Min-naha l-ohra, ghalkemm ir-rikorrenti permezz tal-appell incidentali jaqblu ma' dak deciz mill-Bord, sa fejn inghad li l-valur applikabbli ghall-art in kwistjoni kellu jkun dak bazat fuq il-valur tal-art fis-sena 2005 u dan b'applikazzjoni tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, izda imbaghad jelenkaw tliet fatturi li jghidu li l-Bord naqas milli jikkonsidra, cioè (a) il-prossimità tal-art agrikola ghal dik fabbrikabbli; (b) l-accessibilità tal-art u (c) il-prossimità tal-art mal-bahar. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti jaghmlu osservazzjonijiet teknici, li huma jsejhu bhala ovvji, li fil-fehma taghhom kellhom izidu l-valur tal-art *de quo.*

Hawn ukoll, izda, il-Qorti ma tistax taqbel mal-argumenti tar-rikorrenti, peress li, ghalkemm dawn il-fatturi kienu ssemmew mill-perit tar-rikorrenti Conrad Thake fir-rapport tieghu, il-periti membri tal-Bord hadu qies ta' dawn il-fatturi qabel ma ghamlu r-rapport taghhom u, meta saru mistoqsijiet fir-rigward tar-rati adoperati mill-perit *ex parte* waqt l-eskussjoni tal-periti membri da parti tar-rikorrenti, huma ma hassewx il-htiega li jvarjaw l-opinjoni taghhom.

Fir-rigward tat-tielet aggravju tad-Direttur intimat u l-aggravju suggett tal-appell incidentali, huwa ritenut opportun li ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju ta' l-Art v. Innag Household Limited et.**, fejn inghad:

> "din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament ta' fatti maghmula mill-ewwel qorti (f'dan il kaz Bord), sakemm ma jkunx hemm zball manifest, jew jekk il-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma kellux jasal ghaliha u li konsegwentement, xi parti tkun ser issofri ingustizzja. Hawnhekk issir referenza ghall-osservazzjonijiet f'dan is-sens ta' din il-Qorti fil-kawza Emidio Azzopardi et v. Direttur tal-Artijiet et deciza fit-28 ta' Marzu, 2014, fejn inghad ukoll:
>
> "Il-premess japplika b'aktar emfasi fil-kazijiet bhal dawk in dizamina fejn id-decizjoni tkun essenzjalment wahda ta' natura teknika li l-Qorti jew il-Bord ikun wasal ghaliha bl-ghajnuna tal-esperti teknici li jkunu qed jassistuh. Il-Qorti tosserva li, f'dan il-kaz, ghalkemm l-appellant sostna diversi drabi li fil-fehma tieghu l-valutazzjoni kienet "irizorja u ezorbitanti' izda jibqa' l-fatt li ma tressqux provi sufficjenti sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mill-giudizio dell' arte moghti mill-periti teknici. Kif gia` osservat, dawn wettqu l-mansjoni taghhom bhala membri teknici tal-Bord, u taw il-fehema taghhom wara li l-partijiet kellhom l-opportunita` li jeskutuhom u jaghmlu sottomissjonijiet, u, in mankanza ta' provi cari li din il-konkluzjoni taghhom hija zbaljata, din il-Qorti ma tistax tvarja l-konkluzjoni tal-Bord, allura teknikament assistit, semplicement ghax fil-fehma tal-appellant il-valutazzjoni hija gholja wisq."

Din il-Qorti tqis li dan l-istess principju huwa applikabbli ukoll ghal dan il-kaz. Ghall-istess ragunijiet ma tqisx illi ghandha tilqa' la t-tielet aggravju imressaq permezz tal-appell principali mid-Direttur intimat, u lanqas dak imressaq mir-rikorrenti kollha permezz tal-appell incidentali taghhom.

In kwantu ghas-sentenza citata mir-rikorrenti fil-kawza fl-ismijiet, **Alfred Briffa v. Direttur tal-Artijiet** deciza mill-istess Bord, fil-5 ta' Gunju, 2008, il-Bord ma qisx biss li, kuntrarjament ghal dan il-kaz, il-periti membri f'dak il-kaz ma kienux qasmu l-valutazzjoni komplessiva sabiex allokaw valur ghall-art agrikola separatament mill-valur ghall-art fabbrikabbli, u ghalhekk hawn ukoll il-kalkoli kollha tar-rikorrenti fir-rigward huma biss kongetturi, izda l-Bord fis-sentenza tieghu osserva

wkoll li l-istess rikorrenti naqsu li jippruvaw li l-art mertu ta' dawk il-proceduri kienet tassew adjacenti u fl-istess akkwati ghal dik mertu tal-proceduri odjerni. Osservazzjoni li din il-Qorti tikkondividi pjenament.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali tad-Direttur tal-Artijiet, kif ukoll mill-appell incidentali tar-rikorrenti kollha, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Bord tat-22 ta' Mejju, 2013, fis-shih.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif ordna l-Bord, filwaqt li dawk mertu tal-appell principali, jithallsu mid-Direttur tal-Artijiet appellant, u dawk mertu tal-appell incidentali, jibqghu a karigu tar-rikorrenti kollha *in solidum*.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df